

24, 43



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

‘‘ A R A G O N ’’

**FINALIDAD Y EFECTOS JURIDICOS DE LA
CONSIGNACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**

T E S I S

Que para obtener el Título de:
LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:
AURELIO CORONA MARQUEZ

México, D. F. 1988



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

"FINALIDAD Y EFECTOS JURIDICOS DE LA CONSIGNACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO."

INTRODUCCION.

CAPITULO I
HISTORIA.

A. DERECHO ROMANO.....	2
B. DERECHO ESPAÑOL.....	5
C. DERECHO MEXICANO	
1. Código de Procedimientos Civiles de 1872, y sus reformas.....	10
2. Código de Procedimientos Civiles de 1884.....	16
3. Código de Procedimientos Civiles de 1932.....	17

CAPITULO II
FINALIDAD DE LA CONSIGNACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

A. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	20
B. FINALIDAD DE LA CONSIGNACION EN LAS DISTINTAS ETAPAS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	
1. Demanda.....	24
2. Requerimiento, emplazamiento y embargo.....	26
3. Audiencia de pruebas y alegatos.....	31
4. Sentencia y lanzamiento.....	33

CAPITULO III
EFECTOS JURIDICOS DE LA CONSIGNACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

A. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	38
B. EFECTOS JURIDICOS DE LA CONSIGNACION EN LAS DISTINTAS ETAPAS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	
1. Demanda.....	41
2. Requerimiento, emplazamiento y embargo.....	42
3. Audiencia de pruebas y alegatos.....	44
4. Sentencia y lanzamiento.....	47

CAPITULO IV
LA DESOCUPACION COMO FINALIDAD EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

A. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	53
B. EFECTOS JURIDICOS DE LA DESOCUPACION.....	54
C. FINALIDAD DE LA DESOCUPACION.....	57
D. CRITERIOS SUSTENTADOS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.....	62

CAPITULO V
BREVES REFERENCIAS A LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES Y A -
LOS TRIBUNALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

A. DE LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES.....	67
B. DE LOS TRIBUNALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	77

CONCLUSIONES.....	83
--------------------------	-----------

INTRODUCCION.

El Contrato de Arrendamiento ha sido reglamentado desde épocas antiguas, "... (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2,000 casas aisladas)..." en donde existían un sinnúmero de derechos y obligaciones, tendientes a regular las relaciones entre las partes contratantes, con el fin de evitar abusos recíprocos. También ya se contaba con medios legales para que el arrendador pudiera recuperar el inmueble arrendado, cuando el inquilino no cumpliera con el pago de las rentas estipuladas.

Ahora bien, en la actualidad dentro de estos medios encontramos, al Juicio Especial de Desahucio, el cual se fundamenta en la falta de pago de dos o más mensualidades, que al decir de la gran mayoría de los doctrinarios de derecho procesal civil, fue ideado para favorecer a los arrendadores en perjuicio de los inquilinos; sin embargo, en las últimas décadas, debido a las múltiples reformas de orden público e interés social que ha sufrido nuestra legislación en materia de arrendamiento, con los decretos del 2 de octubre de 1984 y 7 de febrero de 1985, han venido equilibrando las fuerzas entre el arrendador y el inquilino. Pero es frecuente encontrar que algunas reformas no se hacen con fines de justicia social, sino por conveniencias políticas; por lo tanto, las normas jurídicas no se adecuan a las necesidades de nuestro país, en consecuencia se van creando más derechos y privilegios en favor de alguna de las dos partes, lo que origina un desequilibrio de fuerzas y descontento nacional.

De aquí nuestra inquietud por la realización del presente trabajo, en donde proponemos que al reformarse la ley, se haga con apoyo en las necesidades imperantes en nuestro país y con un claro sentido de responsabilidad, sin favoritismo para alguna de las partes que intervienen en la substanciación del Juicio de Desahucio; en caso contrario, acabará por desaparecer de nuestra legislación.

**CAPITULO I
HISTORIA.**

- A. DERECHO ROMANO.**
- B. DERECHO ESPAÑOL.**
- C. DERECHO MEXICANO.**

- **1. Código de Procedimientos Civiles de 1872, y sus reformas.**
- 2. Código de Procedimientos Civiles de 1884.**
- 3. Código de Procedimientos Civiles de 1932.**

A) DERECHO ROMANO.

Es en el Derecho Romano en donde encontramos un claro antecedente de nuestra consignación -obsignatio-, la cual tenía una finalidad bien definida, consistente en liberar al deudor de su obligación, siempre y cuando fuere hecha tras los procedimientos normales; asimismo vemos que los efectos jurídicos que producía eran, los de extinguir la deuda con sus accesorios, relevar al deudor del riesgo de la pérdida de la cosa, dejar sin efectos la pena convencional en caso de haberse pactado, y hacer responsable al acreedor de los daños y gastos hechos por el deudor al consignar la cosa.

"Cuando la deuda es de dinero, y el deudor la consignaba en público -obsignatio, depositum in aede publica-, quedaba exento del riesgo, así como de la eventual obligación de pagar intereses. En el Derecho Justiniano el depósito in publico extingue ipso iure la obligación.

El acreedor puede ser también responsable de los daños y gastos ocasionados al deudor por no haber aceptado la oferta que éste le hizo a su debido tiempo." (1)

En el Derecho Romano no existía la figura jurídica del juicio especial de desahucio, pero ya se daba la desocupación por la falta de pago de dos años de renta (merces), que era una de las formas de dar por terminado el contrato de arrendamiento, lo cual viene a ser el antecedente directo e inmediato de aquél.

Dicho incumplimiento podía ser por causas imputables al arrendador (locator), en el caso de que no quisiera recibir la renta, o bien, por causas imputables al arrendatario (conductor), en el caso de que no quisiera pagar la renta de dos años.- En el primero de los casos, el deudor podía liberarse de su obligación consignando la cosa debida; y, en el segundo de los casos, el arrendador podía lograr la desocupación. Cabe hacer mención, que la consignación no fue regulada junto con los problemas de arrendamiento; pero si tomamos en cuenta su finalidad y efectos jurídicos, es obvio que produjera los mismos resultados cuando el inquilino consignaba la renta, antes de que se cumpliera el plazo de dos años; sin embargo, cuando éste la efectuará después de pasado dicho plazo, tendría que desocupar el inmueble dado en arrendamiento.

1.- IGLESIAS, Juan; Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, Editorial Ariel, España 1972, Pág. 501.

En el Digesto de Justiniano se dan soluciones en forma aislada de la manera siguientes:

"Un deudor con intereses ofreció la cantidad a su acreedor, y, como éste no quisiera aceptarla, la selló y depositó: desde esa fecha no se contarán los intereses. Si luego fue demandado para el pago y hubiera incurrido en mora, el dinero no quedará improductivo desde ese momento. (pap. 2 resp.)" (2).

"Cuando por la larga ausencia y falta de pago por parte de los arrendatarios, desean los propietarios de almacenes o casas abrirlas y hacer inventario de las cosas que allí se hallen, han de ser oídos por los funcionarios públicos competentes. Pero en estos casos debe de guardarse el plazo de dos años. (paul; de off. praef. vig.)." (3)

Por lo anteriormente expresado podemos concluir: que a través de estas figuras jurídicas, encontramos un claro antecedente de la finalidad y efectos jurídicos de la consignación en el Juicio Especial de Desahucio.

2. D. 22, 1, 7; ARANZADI, El Digesto de Justiniano, Libros 20 y 36, Editorial Aranzadi, Pamplona España, 1972, Tomo II, pág. 79

3. D. 19, 2, 56; ARANZADI, El Digesto de Justiniano, Constituciones Preliminares y Libros 1 y 19, Pamplona, España, 1972, Tomo I, pág. 726.

(5)

B) DERECHO ESPAÑOL.

En el Derecho Español al igual que en el Derecho Romano, una de las formas de terminación del contrato de arrendamiento, era la falta de pago de dos años de renta.

El juicio de desahucio aún en las primeras leyes españolas no era conocido, no es sino hasta la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde aparece por primera vez la palabra desahucio, el cual consistía en el hecho de que el arrendador solicitara, por medio de la autoridad judicial, la desocupación de la casa al inquilino.

A pesar de que los problemas sobre arrendamiento van en aumento en esta época, la consignación sigue siendo tratada en forma aparte a dichos problemas; por lo que el comentario hecho al Derecho Romano es válido para éste, en el sentido de los efectos que producía la consignación cuando el inquilino consignaba la renta, debido a que la figura jurídica de la consignación sigue conservando las mismas características del Derecho Romano, es decir, su finalidad y efectos jurídicos son los mismos.

A continuación mencionamos las leyes españolas que -

a nuestro juicio hemos considerado como las más representativas e importantes para nuestro tema de estudio:

En el Fuero Real se menciona: que el inquilino podía ser lanzado de la casa si no pagaba la renta de dos años; sin embargo, si cumplía antes de ser lanzado ya no podría efectuarse éste. Por ende, si el pago producía estos efectos, por lógica jurídica, la consignación hecha antes de que se cumpliera el plazo de dos años producía los mismos resultados; ya que como dijimos anteriormente, si era hecha tras los ofrecimientos normales, liberaba al deudor de su obligación. Sin embargo, por el formalismo y rigorismo heredado del Derecho Romano, si la consignación era hecha después de pasado dicho plazo, el inquilino sería lanzado.

Al respecto, la Ley IV del Fuero Real, expresa lo siguiente:

"Ley IV.-Como puede ser echado de casa el que la arrendare si no pagare dos años:

Si el que logó la casa ajena, o otra cosa para su vida, o por gran tiempo, é de puso de le pagar el loguero de da año, é quisiere pagar el loguer asi como con el puso, no se pueda toller, sino como manda la ley o si el loguer no le paga de dos años, maguer que no gelo pidió; pero si ante que gela tuelga, por razón de lo que no pago por dos años, le pagare el loguero aquellos dos años que le había de pagar, no gela pue'

Toller" (4).

Las Siete Partidas del Rey Don Alfonso X, "El Sabio", en su Ley V, representa un atraso en relación con el Fuero Real; en el sentido de que el inquilino moroso podía ser lanzado sin que mediare juicio, y el arrendador no incurría en responsabilidad, inclusive al efectuarse éste, todas las cosas que allí se hallaren serían embargadas para garantizar el pago de las rentas insolutas, pero en presencia de testigos vecindados del lugar, haciendo inventario por escrito para que no hubiere ningún engaño.

La Ley VI nos dice: que en el caso de arrendamiento por tiempo determinado, el arrendador no puede echar o lanzar al inquilino, hasta que el tiempo se haya cumplido, salvo por cuatro razones:

. . . La cuarta es: que si la casa estuviere arrendada por cuatro o cinco años, y el inquilino no pagaba la renta de dos años, el arrendador puede echar o lanzar al arrendatario aunque éste no lo quiera.

La Ley VIII, resulta ser sumamente importante para nuestro tema de estudio, ya que nos da las bases de como debía hacer la paga el deudor, si no se la quería aceptar el acreedor, al respecto nos dice: que plazos y días ciertos ponen los hom -

4. FUERO REAL, Libro III, Título XVII, Ley IV, Códigos Españoles Concordados y Anotados, Antonio de San Martín, Editor, Madrid - España, 1872, Tomo I, pág. 399.

bres entre sí, o que prometen, dar o hacer algunas cosas, por lo tanto, cada uno está obligado a dar o hacer lo que prometió en dicho plazo, y no se puede excusar al que no lo haga aunque el otro no se lo demande. Sin embargo hay ocasiones en que el deudor quiere cumplir con su obligación pagando el adeudo, pero el acreedor no lo quiere aceptar, en este caso, el deudor debe de hacer afrenta (ofrecimiento, depósito y consignación) ante hombres buenos o en la sacristanía de alguna iglesia; desde entonces el deudor se libera de su obligación, y en caso de pérdida de la cosa, el responsable es el acreedor por no querer recibir en tiempo la cosa.

Este ofrecimiento, depósito y consignación, lo requiere la ley para que el deudor quede liberado de su obligación y el acreedor corra con el riesgo de la pérdida del dinero.

A pesar de que las Siete Partidas representan un atraso en relación con el Fuero Real, en éste ámbito vemos que la consignación es regulada con una mejor técnica jurídica, debido a que el deudor se liberaba de su obligación; en primer lugar, haciendo el ofrecimiento de la cosa o dinero, después el depósito, y por último, la consignación, todo ello con el fin de que operara la liberación de la obligación (finalidad), y la deuda se extinguiera con sus accesorios, y en caso de pérdida de la cosa o dinero el riesgo pasará al acreedor (efectos jurídicos).

En la Ley de Enjuiciamiento Civil es donde aparece por primera vez la palabra desahucio, al respecto José María Manresa y Navarro nos comenta: "Ocurre con frecuencia verse el -

dueño o usufructuario en la necesidad de acudir a los tribunales para obligar al arrendatario o inquilino a que desocupe la finca, bien porque haya cumplido el tiempo del arriendo, o bien, - por cualquier otro motivo: juicio de desahucio llama la ley al que se entabla con tal objeto; aunque con más propiedad pudiera denominarse juicio de lanzamiento." (5).

En esta Ley había dos clases de juicios para lograr la desocupación; el juicio verbal que era muy breve, y el ordinario que era más largo.

El juicio de desahucio procedía por las siguientes razones: a) Haber expirado el plazo del contrato; b) No pagar la renta; c) Tratar mal la finca; y, d) Faltar a las condiciones estipuladas.

El juicio verbal operaba de la siguiente forma: una vez que era presentada la demanda, el juez, acordaba que las partes se presentaran al juicio verbal, y si el demandado no objetaba los hechos aducidos por el actor, el juez, en breve tiempo o a más tardar en tres días dictaba sentencia condenando al demandado a desocupar el inmueble en cuestión, apercibiéndolo de lanzamiento en caso de no hacerlo voluntariamente, dentro del plazo concedido. Los plazos para que se verificara éste eran: el de -

5. MANRESA Y Navarro, José María, Ignacio Miguel y José Reus, - Ley del Enjuiciamiento Civil, Comentada y Explicada, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid España, 1857, Tomo III, pág. - 514.

ocho días si se trataba de casa-habitación, el de quince, si era establecimiento mercantil o industrial y el de veinte, si se trataba de finca rústica. En el caso de que en el juicio verbal el demandado objetara la acción del actor, el juez acordaba en el sentido de que el juicio había concluido; en consecuencia, se daba traslado de la demanda al inquilino, para que el juicio se siguiera conforme a las reglas establecidas en el juicio ordinario.

Por lo que respecta a la finalidad y efectos jurídicos de la consignación en el juicio de desahucio; en obvio de repeticiones, el comentario hecho con anterioridad a las demás leyes es el mismo para ésta.

C) DERECHO MEXICANO.

1) Código de Procedimientos Civiles de 1872.- Este ordenamiento legal, representa uno de nuestros primeros antecedentes sobre el Juicio Especial de Desahucio, denominado en dicho ordenamiento juicio de desocupación, que al decir del artículo 915 fracción tercera, procedía cuando se fundaba "en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente." (6).

6. Código de Procedimientos Civiles de 1872, Manuel Dublan y José María Lozano, Colección Completa de Legislaciones, Expedidas desde la Independencia de la República, Imprenta del Comercio, México 1882, Tomo XII, pág. 296.

Para el caso que nos ocupa y por motivos de espacio - solamente nos referiremos a las etapas en las que el inquilino - era requerido de pago:

En caso de que el arrendatario no compareciera a juicio, habiendo sido citado dos veces; el juez, procedía inmediatamente a decretar la desocupación, apercibiendo al demandado de - lanzamiento, en el supuesto de que no desocupara la finca dentro de los plazos de ocho días, si se trataba de casa-habitación; de quince días, si de un establecimiento mercantil o industrial; y, de treinta, si de finca rústica. En el otro de los casos, es decir, si el inquilino comparecía a juicio y ofrecía pruebas, se - procedía conforme a los artículos 901 a 904, los cuales hablan - del término para ofrecer dichas pruebas, que era el de veinte - días, y el de diez para los alegatos, pasados los cuales, el - juez fallaría en ocho días.

"Art. 924. Si el demandado comparece a juicio y ofrece pruebas, se procederá conforme a los artículos 901 a 904." - (7).

Cabe señalar, que este artículo no menciona que clase de pruebas eran procedentes, por lo tanto, nos atrevemos a decir, que todas las que fueran presentadas serían tomadas en cuenta.

ta; por consiguiente, el demandado (arrendatario) podía objetar la acción del actor (arrendador) probando haber hecho la consignación en pago de rentas, conforme a los artículos del 1670 al 1683 del Código Civil (el Licenciado Rafael Rojina Villegas, en su compendio de Derecho Civil, Tomo III, pag. 348, nos dice: "En el Código Procesal de 1884 se establecía la jurisdicción voluntaria para hacer el ofrecimiento seguido de la consignación"); en consecuencia, si el juez, al fallar consideraba que la consignación había sido hecha como mandaba la ley, el demandado era absuelto.

Por ser imprescindible transcribiremos los artículos 1670, 1671, 1679, 1680 y 1683 del Código Civil de 1870, en donde encontramos la finalidad y efectos jurídicos de la consignación:

"Art. 1670.-El ofrecimiento, seguido de la consignación, hace veces de pago, si reúne todos los requisitos que para este exige la ley.

Art. 1671.- Si el acreedor rehusare, sin justa causa, recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuera persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de su obligación, haciendo consignación de la cosa.

Art. 1679.- El depósito pone la cosa a riesgo del acreedor.

Art. 1680.-Aprobada la consignación por el juez, la obligación queda extinguida con todos sus efectos.

Art. 1683.-Si el ofrecimiento y la consignación se han hecho legalmente todos los gastos serán de cuenta del acreedor." (8).

El Código de Procedimientos Civiles de 1872, sufrió grandes reformas en el año de 1880, en cuanto a su procedimiento, a continuación sólo trataremos las referentes a nuestro tema de estudio.

Por lo que se refiere a la forma en que procedía el juicio de desocupación, no encontramos ninguna variación, ya que dicho juicio, se sigue fundando en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente.

La demanda de desocupación se divide en dos periodos y no en uno, como anteriormente era regulado.

"Art. 857.-La demanda de desocupación que se funde en la frac. III del artículo 851 tiene dos periodos:

I. El de providencia de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales que marcan los artículos siguientes; y

II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedi -

8. Código Civil de 1870, Manuel Dublan y José María Lozano, Colección Completa de Legislaciones, Expedidas desde la Independencia de la República, Imprenta del Comercio, México 1870, Tomo XI, pág. 308.

miento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales, según su cuantía calculada como disponen los artículos anteriores." (9).

La providencia de lanzamiento se desarrollaba en la forma siguiente:

Presentada la demanda y una vez admitida, el juez dictaba auto mandando requerir al arrendatario, para que en el momento de la diligencia, acreditara con los recibos correspondientes, estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas; o bien, verificara su pago; en el primero de los casos, se suspendía la diligencia y con el recibo exhibido se daba vista al actor, para que manifestara lo que a su derecho conviniera, y, en el segundo de los casos, la solución era la misma, es decir, la diligencia de lanzamiento se suspendía.

Sin embargo, esta suspensión era ilusoria, ya que si el actor no reconocía como suyos los recibos se continuaba con la diligencia de lanzamiento.

Por otro lado, si en dicha diligencia el arrendatario no acreditaba o verificaba el pago, se le prevenía de lanzamiento a su costa, en caso de que no desocupara voluntariamente

9. Código de Procedimientos Civiles de 1880, Manuel Dublan y José María Lozano, Colección Completa de Legislaciones, Expedidas desde la Independencia de la República, Imprenta del Comercio, México 1884, Tomo XV, pág. 134.

la finca; dentro de los plazos de ocho días, si servía para casa-habitación; o dentro de quince, si para giro mercantil o industrial; o dentro de treinta, si fuera rústica. Dentro de estos plazos, se le concedía al inquilino, el derecho de oponer las excepciones que tuviere.

"Art. 860.-El demandado, en los plazos respectivos fijados en el artículo 858, puede oponer las excepciones que tuviere, las que, sin perjuicio de la providencia de lanzamiento, se sustanciarán en el juicio que corresponda, según la cuantía del negocio, computada en la forma que previenen los artículos 853 y siguientes." (10).

Tomando en cuenta lo anterior, resalta el hecho de que, el inquilino no se libraba del lanzamiento aunque exhibiera los recibos de renta u oponiere excepciones, ya fuera durante la diligencia de desocupación o durante los plazos fijados para que se verificara esta voluntariamente; menos aún si oponía como excepción haber hecho pago por consignación, en consecuencia, su finalidad y efectos jurídicos eran inoperantes en este caso. Por lo mismo, este juicio era más injusto y arbitrario para el inquilino y más favorable para el arrendador, que el regulado con anterioridad a estas reformas de 1880.

"Art. 866.-Si el actor bajo protesta de decir verdad,

no reconozca como suyos los recibos que presente el demandado, ya en la diligencia de requerimiento, ya en el caso del artículo anterior, se continuará la providencia de lanzamiento; sin perjuicio de los derechos que al demandado competan contra el actor, conforme al Código Penal." (11).

2) Código de Procedimientos Civiles de 1884.- Este Código toma casi íntegramente las disposiciones del de 1872 reformado; y, en cuanto al juicio de desocupación, sus artículos son los mismos, con ligeras modificaciones de redacción y son a saber: 963 igual al 858 del de 1872 reformado; 964 igual al 860; 965 igual al 861; y, 970 igual al 866.

Por lo tanto, el comentario realizado al Código de 1872 reformado es el mismo para éste, en cuanto a la finalidad y efectos jurídicos que produce la consignación.

El Profesor Eduardo Pallares nos comenta lo siguiente: "Este sistema fue censurado porque no otorgaba al inquilino garantías suficientes y era violatorio del artículo 14 constitucional, ya que sin mediar un juicio en forma se lanzaba al inquilino. El artículo 962 fundaba esta objeción al reconocer expresamente que la providencia de lanzamiento no constituye un verdadero juicio." (12).

11. Ibidem, pág. 135.

12. PALLARES, Eduardo; Diccionario de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., México 1986, pág. 484.

3) Código de Procedimientos Civiles de 1932.- Los lanzamientos injustificados amparados por el Código de Procedimientos anterior, fueron frenados en forma radical por el nuevo Código de 1932, debido a que los problemas de arrendamiento entre particulares se habfan convertido en sociales; además de que la constitucionalidad de la providencia de lanzamiento había sido puesta en duda por los doctrinarios de aquella época.

Por tales motivos, los legisladores del nuevo Código de Procedimientos Civiles de 1932, se vieron en la necesidad de reformar el juicio de desocupación, denominándolo Juicio Sumario de Desahucio, el cual tenía la característica de ser un juicio autónomo, con lo cual se acabó con el favoritismo hacia el arrendador y se otorgaron más derechos al inquilino.

El Licenciado Eduardo Pallares nos comenta lo siguiente: "Los autores del Código Vigente han convertido a la providencia de lanzamiento en juicio autónomo, y han permitido que el inquilino oponga no sólo la excepción de pago, sino las que dimanan también de no haber gozado total o parcialmente de la finca arrendada. La objeción de anticonstitucionalidad queda destruída, y la ley revela mayor justicia a favor del arrendatario." - (13).

La procedencia de este nuevo juicio se funda en la -

falta de pago de dos o más pensiones y no en la falta de una sola como anteriormente era regulado.

Por lo que toca a la consignación, sigue sin ser considerada como medio de prueba; por ende, el comentario hecho con antelación es el mismo, en cuanto a la finalidad y efectos jurídicos que producía.

No es sino hasta las reformas de enero de mil novecientos sesenta y siete, en donde el Juicio Sumario de Desahucio es denominado Juicio Especial de Desahucio, nombre con el que es conocido en la actualidad, además aparece la consignación como un medio de prueba para acreditar el pago de las rentas, cuestión que será tratada con mayor amplitud y detenimiento en los dos capítulos siguientes.

CAPITULO 11

FINALIDAD DE LA CONSIGNACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

- A. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**
- B. FINALIDAD DE LA CONSIGNACION EN LAS DISTINTAS ETAPAS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**
 - 1. Demanda.**
 - 2. Requerimiento, emplazamiento y embargo.**
 - 3. Audiencia de pruebas y alegatos.**
 - 4. Sentencia y lanzamiento.**

A) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

En principio, resulta imprescindible para entrar al fondo del problema, hablar de aspectos muy importantes como son: concepto de pago, concepto de consignación y su finalidad, y concepto de desahucio.

En cuanto al pago, el Profesor Bejarano Sánchez nos dice que: "El pago simple y llano es un acto voluntario en el que concurren generalmente el consentimiento del deudor y el del acreedor. Si faltare la voluntad de alguno de ellos, se podrá alcanzar sus efectos extintivos ya mediante el cumplimiento coactivo por ejecución forzada, de resistirse el deudor, o bien, por el ofrecimiento de pago seguido de la consignación de la cosa debida si el recalcitrante opositor fuere el acreedor." (14).

Por otro lado, por consignar se entiende "Ofrecer judicialmente la cosa debida al acreedor de ella y depositarla, -

mediante resolución del juez, para que quede por cuenta y riesgo de aquél." (15).

Por último, desahucio significa "Igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación. En otra de sus acepciones, la palabra desahucio significa, tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifica a aquél en el mismo sentido." (16).

Precisado lo anterior procederemos a plantear el problema de la manera siguiente:

La finalidad de la consignación es liberar al deudor de su obligación y la finalidad que tiene en el Juicio Especial de Desahucio es dar por terminado éste, lo cual puede acontecer en la diligencia de requerimiento, emplazamiento y embargo; o durante la audiencia de pruebas y alegatos; o bien, una vez dictada la sentencia que decreta el lanzamiento, y por último, en el momento mismo del lanzamiento.

Esto en razón de que la ley procesal, le atribuye efectos de pago a la simple consignación de rentas, a pesar de -

15. PALLARES, Eduardo, op. cit., pág. 190.

16. Ibidem. pág. 252.

que no exista resolución judicial que las apruebe, y es así como la consignación se convierte en un medio de prueba tan eficaz, - que extingue el Juicio Especial de Desahucio en cualquier etapa - procesal en que se halle.

Circunstancia con la que no estamos de acuerdo, por lo que se refiere a cuando la sentencia ha causado ejecutoria y al momento del lanzamiento, debido a las siguientes consideraciones:

1) No tiene caso de que el arrendador trámite un juicio, en el que se le paguen las rentas, si el fin que persigue es lograr la desocupación.

2) El Código de Procedimientos Civiles, obliga al arrendador a que promueva incidente de sentencia ejecutoriada, así como también a que notifique en forma personal al arrendatario la sentencia definitiva y el auto en el que se manda a ejecutar la misma.

Nosotros nos preguntamos, que caso tiene todo esto, si con la simple exhibición de los escritos de ofrecimiento de pago de rentas, queda sin efecto toda la ardua labor realizada.

3) hay inquilinos que, asesorados por sus abogados, o sabedores de que no tienen bienes embargables, o bien, los ocultan de mala fé; dejan que el juicio transcurra hasta sus últimas consecuencias, es decir, hasta la diligencia de lanzamiento y cuando se va a ejecutar éste, exhiben copias selladas de escritos de ofrecimiento de pago, lo cual trae como consecuencia la suspensión de dicha diligencia y que el juicio se de por ter-

minado, causando al arrendador un daño patrimonial irreparable -
y, además, la fatigosa tarea de iniciar un nuevo juicio ya sea -
de terminación, rescisión o de desahucio, siendo menos probable -
éste último.

Vista la problemática que encierra la finalidad de -
la consignación en el Juicio Especial de Desahucio, en nuestro -
siguiente punto a tratar, habiaremos en forma más detallada de -
éste.

B) FINALIDAD DE LA CONSIGNACION.
EN LAS DISTINTAS ETAPAS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

En cuanto a la finalidad de la consignación en el Juicio Especial de Desahucio en sus diferentes etapas como son: demanda; requerimiento, emplazamiento y embargo; audiencia de pruebas y alegatos; y, sentencia y lanzamiento, tomaremos como referencia para su estudio y para apoyar nuestro punto de vista; la doctrina mexicana, el criterio de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, y especialmente el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del cual por ser necesario transcribiremos algunos de sus artículos.

1) Demanda.- Los Códigos anteriores al de 1932 denominaban al Juicio Especial de Desahucio como Juicio Sumario de Desocupación, el cual procedía por la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente; sin embargo, los legisladores del nuevo Código consideraron que el inquilino debería de gozar de un mayor plazo para no pagar la renta, con el fin de acabar con las injusticias de que eran objeto y asimismo equilibrar las fuerzas entre el inquilino y el arrendador. En consecuencia, en la actualidad la demanda de desocupación debe de fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, la que se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento para darle validez al acto, en los casos en que no

sea necesario dicho contrato o de haberse cumplido voluntariamente, se podrá acreditar la relación contractual por medio de información testimonial, prueba documental, o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

"Art. 489.-La demanda de desocupación debe de fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental, o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio." (17).

Para hablar de la finalidad de la consignación en esta etapa procesal nos situaremos en un primer supuesto; que es que las diligencias de consignación en pago de rentas se hayan radicado antes de que el arrendador haya entablado la demanda de desocupación.

Ahora bien, hasta antes de la creación de la Oficina Central de Consignaciones, el inquilino al consignar las rentas,

la mayoría de las veces, no notificaba al arrendador de dicha consignación, sabedor de que había quedado liberado de su obligación, dejando al arrendador que entablara un juicio que a la postre resultaría infructuoso. Sin embargo, ahora con la creación de la Oficina Central de Consignaciones, lo anterior ha sufrido un cambio radical, en el sentido, de que es requisito indispensable que el consignante (arrendatario), al promover diligencias de consignación en pago de rentas, debe proporcionar clara y precisamente el domicilio del consignatario (arrendador), para que por medio de correo certificado, sea notificado de dichas diligencias.

Reforma plausible ya que evita que el arrendador entable un juicio innecesario y en consecuencia, los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario ya no se saturan con esta clase de juicios.

En resúmen la finalidad de la consignación, ante que se entable la demanda de desocupación, es la de liberar al inquilino de su obligación y evitar un Juicio Especial de Desahucio futuro, y como consecuencia deja al arrendador sin acción para promover dicho juicio.

El otro de los supuesto, es que ya se haya radicado el juicio de desocupación y que la consignación se realice con posterioridad, problema que será tratado a continuación:

2).- Diligencia de requerimiento, emplazamiento y embargo.-Presentada la demanda en la forma prevista por el artículo 489 a esta le recaerá auto inicial, en el cual el juez, por -

conducto del actuario en turno (esto a raíz de la creación de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores) manda requerir - al inquilino, para que en el momento de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de - las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días, si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días, si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa, si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de - lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las - excepciones que tuviere. (art. 490).

Cabe destacar que antes fue de cinco días éste último término, y veinte en el supuesto de habitación para devolverla al propietario.

El hecho de que el legislador exija que el inquilino acredite estar al corriente en el pago de las rentas precisamente con el recibo correspondiente, claramente nos da a entender - que ningún otro medio de prueba debe de ser admisible; a pesar - de esta circunstancia, el artículo 491 menciona que también son considerados como medios de prueba, las copias selladas por la - Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes - Común o por un Juzgado, asimismo la práctica jurídica nos enseña que los jueces al dictar el auto de requerimiento, emplazamiento y embargo incluyen estas últimas consideraciones.

"Art. 491.-Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común o por un Juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes.- En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494."

El Licenciado Rafael Pérez Palma nos comenta al respecto lo siguiente:

"Las modificaciones introducidas a este precepto mediante las reformas de enero de 1967 tienden, por una parte, a aliviar la situación de los inquilinos y, por otra, a resolver el problema que para la administración de justicia significaban las consignaciones de rentas, ante la persistencia de los arrendadores de no cobrar el precio de los arrendamientos con el pro-

pósito de provocar la causa de rescisión derivada de la falta de pago puntual de las rentas.

Para ello, aún sin decirlo ni reconocerlo y a sabiendas del contenido del capítulo relativo a los preelminares de la consignación, los autores de las reformas se vieron en la necesidad de atribuir efectos de pago a la simple consignación de rentas, a pesar de que no exista resolución judicial que las apruebe. De este modo, los efectos de las consignaciones de rentas son una excepción, dentro de los privilegios y las ventajas que prodigan los juicios de desahucio." (18).

En cuanto al embargo, el artículo 498 nos dice: "al momento de la diligencia de requerimiento, se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento."

En su parte final nos dice que el inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude. Sin embargo, sucede con frecuencia, que los jueces al pedírseles el transe y remate de los bienes embargados, deniegan ésta petición, apoyando su criterio en que la sentencia únicamente ha versado sobre la providencia de lanzamiento, por lo que el arrendador se ve en la ne

cesidad de promover juicio ordinario civil de pago de pesos.

Por lo que toca a la finalidad de la consignación - en esta etapa procesal, para hablar de ella retomaremos las - ideas dadas con anterioridad, en el sentido, de que para que las diligencias de consignación se tengan por radicadas, el consignante debe de señalar en forma clara y precisa el domicilio del consignatario, para que por medio de correo certificado se le - notifique la radicación de dichas diligencias, y así quede liberado de su obligación.

Ahora bien, cuando se lleva a cabo la diligencia de requerimiento, emplazamiento y embargo, puede suceder que el inquilino ya se encuentre liberado de su obligación, por haber consignado las rentas reclamadas, pero que el arrendador no haya sido notificado oportunamente; o bien, que el inquilino no haya - efectuado ningún trámite.

En el primero de los casos, si el inquilino en el - momento de la diligencia exhibe escritos de ofrecimiento de pago de rentas, el procedimiento se da por terminado, en consecuencia la finalidad de la consignación es dar por terminado el juicio.- En el segundo de los casos, si el inquilino no exhibe las copias selladas de escritos de ofrecimiento de pago, o no exhibe los recibos correspondientes, o no efectúa el pago de las rentas reclamadas, de conformidad con el artículo 498 se le embargarán - bienes bastantes que las cubran.

Pero puede suceder que el arrendatario consigne las - las rentas después de dicha diligencia, y exhiba las copias -

selladas dentro del plazo de nueve días, que es el que se concede para contestar la demanda, o dentro del plazo concedido para el desahucio o después de dicho plazo, en consecuencia, el juicio se da por terminado.

3) Audiencia de pruebas y alegatos.-De conformidad con el artículo 491, si durante la diligencia de requerimiento, exhibe el inquilino copias selladas de escritos de ofrecimiento de pago o el importe de las rentas reclamadas, se dará por terminado el procedimiento; en caso de que se presenten recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se sustanciará dicha objeción y las demás excepciones que tuviere de conformidad con el artículo 494.

"Art. 494.-El juez debe de desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación."

. Por lo que se refiere a las excepciones que tuviere el inquilino, no hablaremos de ellas ya que para su estudio se requiere de una mayor amplitud y profundidad, simplemente nos concretaremos a hablar de la finalidad de la consignación en esta etapa procesal, y es así como encontramos dos problemas a saber:

a) Que el inquilino al momento de la diligencia de requerimiento haya exhibido recibos de rentas, y el actor, los haya objetado dentro del término de ley, y durante el transcurso del plazo fijado para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos; conciente de que los recibos exhibidos no tienen validez alguna, consigne las rentas y exhiba las copias selladas como medio de prueba; o bien, que efectúe la consignación después de celebrada la audiencia y hasta antes de que se dicte sentencia definitiva. En estos supuestos si no ha transcurrido el plazo fijado para el desahucio, el juicio se da por terminado sin condenación en costas; en caso contrario, es decir, si ya ha transcurrido dicho plazo, el juicio se da por terminado, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

b).- Que el inquilino al contestar la demanda, oponga alguna de las excepciones a que se refieren los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, y durante el transcurso del plazo fijado para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, conciente de que son improcedentes, consigne las rentas y exhiba las copias selladas como medio de prueba; o bien, que efectúe la consignación después de celebrada dicha au-

diencia y hasta antes de que se dicte sentencia definitiva. En estos supuestos si no ha transcurrido el plazo fijado para el desahucio, el juicio se da por terminado sin condenación en costas; en caso contrario, es decir, si ya ha transcurrido dicho plazo, el juicio se da por terminado, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

En resumen, en estos casos la finalidad de la consignación es la misma; es decir, dar por terminado el Juicio Especial de Desahucio.

4) Sentencia y lanzamiento.-Concluida la audiencia de pruebas y alegatos, el juez, cita a las partes para oír sentencia definitiva, en la que con fundamento en el artículo 496 del Código Procesal Civil, se dará por terminada la providencia de lanzamiento, en caso de que las excepciones opuestas por el inquilino hayan sido declaradas procedentes; o bien, en caso de que haya consignado las rentas antes del plazo fijado para el desahucio, ya que si fue hecha fuera de dicho plazo, también se suspenderá la diligencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas, durante la tramitación del juicio con fundamento en el artículo 492 del Código Procesal Civil. En caso contrario, es decir, que las excepciones opuestas por el inquilino hayan sido declaradas improcedentes, y no haya consignado las rentas reclamadas, en la sentencia se fijará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490, así como también se le condena-

nará al pago de las costas causadas, durante la tramitación del juicio; sin embargo, en la práctica jurídica nos encontramos que los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario nunca hacen condena - ción en costas, tratándose del Juicio Especial de Desahucio.

"Art. 496.-Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490."

"El precepto no considera la posibilidad de que la sentencia sea dictada con posterioridad al vencimiento del término concedido para la desocupación; posibilidad que en nuestro medio es una realidad. En este caso, los jueces deben decretar la desocupación inmediata de la localidad, previa la notificación en forma, de la sentencia." (19).

A todos estos derechos y prerrogativas que la Ley Procesal concede a los inquilinos, debemos de sumar el hecho de que la sentencia que decreta el desahucio, es apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue, será apelable en ambos efectos. (art. 495).

Por lo que toca al lanzamiento, para su ejecución se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata. (art. 499).

Asimismo, el artículo 489 nos da las reglas de con quien debe de entenderse el lanzamiento, como ha de ejecutarse éste, y las facultades del actuario en caso de oposición.

Por lo que se refiere a la finalidad de la consignación en el momento del lanzamiento, sucede con frecuencia, que cuando el actuario se constituye en la finca de cuya desocupación se trata, el inquilino exhibe escritos de ofrecimiento de pago de rentas, en consecuencia, el actuario no procede a lanzarlo, sino que se limita a hacer constar esta situación y a informar al juez.

Tomando en cuenta las ideas expresadas a través de este capítulo, consideramos que a la consignación no se le debe atribuir, la finalidad que la ley y la práctica de los tribunales le han dado, en esta etapa procesal. Porque que caso tiene que el arrendador haya tramitado un Juicio Especial de Desahucio tan largo (ello en razón de que los términos no son observados por el excesivo trabajo de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario), hasta el momento en que se dicte sentencia definitiva o hasta el momento del lanzamiento, y aún más que haya tramitado incidente de sentencia ejecutoriada, así como de que haya notificado personalmente al inquilino de la sentencia definitiva y del

auto en que se manda ejecutar, si con la simple exhibición de las copias selladas de escritos de ofrecimiento de pago de rentas, se da por terminado el juicio, ello con fundamento en el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles.

Consideramos que lo mas conveniente sería de que se reformara este artículo, en el sentido de que la providencia de lanzamiento no se suspenda, después de que se haya dictado sentencia definitiva en la que se condena al inquilino a desocupar.

CAPITULO III

**EFFECTOS JURIDICOS DE LA CONSIGNACION EN EL JUICIO ESPECIAL DE
- DESAHUCIO.**

- A. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**
- B. EFFECTOS JURIDICOS DE LA CONSIGNACION EN LAS DISTINTAS ETAPAS-
DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**
 - 1. Demanda.**
 - 2. Requerimiento, emplazamiento y embargo.**
 - 3. Audiencia de pruebas y alegatos.**
 - 4. Sentencia y lanzamiento.**

A) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Entre los efectos jurídicos que produce la consignación, en el Juicio Especial de Desahucio, encontramos los siguientes:

- 1.-Extinguir la garantía personal de los fiadores;
- 2.-Dejar sin efectos la pena convencional en caso de haberse pactado;
- 3.-Evitar o extinguir la acción de desahucio por incumplimiento en el pago de las rentas; y
- 4.-Evitar la condenación en costas, siempre y cuando no haya transcurrido el plazo fijado para el desahucio.

Tales efectos jurídicos pueden operar antes de que el arrendador promueva Juicio de Desahucio, en virtud de que la ley procesal le atribuye efectos de pago a la simple consignación aunque no exista resolución judicial que las apruebe, en consecuencia, el pago es válido y la deuda queda extinguida con todos sus efectos; o bien, una vez que el arrendador haya radicado dicho juicio, lo cual puede acontecer en cualquier etapa procesal en que se encuentre, como son: Demanda; diligencia de requerimiento, emplazamiento y embargo; audiencia de pruebas y alegatos; y, sentencia y lanzamiento.

el que no estamos totalmente de acuerdo, y ello en razón de los motivos expresados en nuestro capítulo anterior (20), además de los que se mencionan a continuación:

A manera de aclaración, diremos que no entraremos al estudio del efecto jurídico de la extinción de la garantía personal de los fiadores; y que se deja sin efectos la pena convencional en caso de haberse pactado: en el primero, por tratarse de un efecto jurídico inmediato de la consignación, el segundo, por que la mayoría de las veces, dicha pena consiste en pagar determinada suma de dinero, en caso de incumplimiento en el pago puntual de las rentas, lo cual es motivo de un juicio ordinario civil de rescisión de contrato, en el que se pide la satisfacción de la pena pactada.

1.- En relación a la extinción de la acción de desahucio, diremos que la ley procesal, al atribuirle estos efectos jurídicos a la consignación, en el Juicio Especial de Desahucio, no toma en cuenta hasta que punto ha quedado satisfecha la obligación de pagar la renta, simplemente se concreta a decir, que la acción ha quedado extinguida y que el juicio ha quedado sin materia.

Consideramos que esto es injusto, debido a que la ma

20. Vid. Supra, págs. 22 y 23.

yoría de los jueces y actuarios, al requerir al inquilino de pago, sólo le exigen que acredite haberlo hecho respecto a las pensiones reclamadas en la demanda y no de las debidas o causadas durante la tramitación del juicio, y una vez acreditado dicho pago la acción se extingue, a pesar que el artículo 492 habla de pensiones debidas.

2.-Evitar la condena en costas es otro de los efectos jurídicos que produce la consignación en el Juicio Especial de Desahucio, y es el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles, el que nos dice: que si durante el plazo fijado para el desahucio, exhibe el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas (incluyéndose la exhibición de escritos de ofrecimiento de pago de rentas), se dará por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas; en caso contrario, es decir, si la exhibición se hace fuera de dicho plazo, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas. Sin embargo, éste último supuesto nunca es observado por los jueces, ya que al resolver en definitiva, nunca hacen condenación en costas, por lo que el inquilino al pagar aún después del plazo fijado para el desahucio, no es condenado en costas, lo que trae como consecuencia, que el arrendador sufra un daño patrimonial irreparable y por ende que la ley sea violada una vez más. A pesar de que existe Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que establece: que la providencia de lanzamiento no puede suspenderse sin condenación en costas.

Una vez planteado el problema en este capítulo, en seguida pasaremos a ocuparnos en forma más detallada de él.

**B) EFECTOS JURIDICOS DE LA CONSIGNACION
EN LAS DISTINTAS ETAPAS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Para hablar de los efectos jurídicos que produce la consignación, en el Juicio Especial de Desahucio en sus diferentes etapas procesales como son: demanda, diligencia de requerimiento, emplazamiento y embargo; audiencia de pruebas y alegatos; y, sentencia y lanzamiento; la bibliografía utilizada para apoyar nuestro punto de vista, será la misma que la del capítulo anterior, y la forma de exposición variará ligeramente.

1) Demanda.-En esta etapa procesal no encontramos ningún problema, con respecto a los efectos jurídicos que producen las diligencias de consignación en el Juicio Especial de Desahucio; ello en razón de un primer supuesto, que es que las diligencias de consignación, hayan sido radicadas antes de que el arrendador promueva juicio de desocupación, además de que hayan sido hechas tras los ofrecimientos normales y el arrendador haya sido notificado oportunamente a través de la Oficina Central de Consignaciones; en consecuencia, es lógico que el inquilino evite la acción de desahucio, porque el arrendador al ser notificado de dichas diligencias, ya no promueve Juicio de Desa-

hucio sino otro distinto, evitándose así que los tribunales del Arrendamiento Inmobiliario se saturen de esta clase de juicios. En caso contrario, es decir, que la consignación se efectúe con posterioridad a la radicación del juicio de desocupación, encontramos ya un primer problema, el cual será tratado a continuación.

2.- Diligencia de requerimiento, emplazamiento y embargo.-El efecto jurídico que produce la consignación, en esta etapa procesal, es extinguir la acción de desahucio y no evitarla, debido a que la acción de desahucio ha nacido por la falta de pago de dos o más mensualidades por parte del inquilino, lo que es motivo suficiente para que el arrendador promueva Juicio de Desahucio en contra de aquél.

Si el inquilino, al momento de esta diligencia, exhibe escritos de ofrecimiento de pago, la acción de desahucio se extingue. Circunstancia con la que no estamos totalmente de acuerdo, porque el juez, al requerir al inquilino de pago por conducto del actuario, sólo lo hace respecto a las pensiones reclamadas y no de las debidas durante la tramitación del juicio; a pesar de que la mayoría de los abogados al elaborar la demanda de desocupación, exigen el pago de las pensiones adeudadas y las que se sigan haciendo, además cuando es presentada para su radicación, por lo regular pasan hasta quince días o más para que se le de entrada, se registre en el libro de gobierno y se acuerde por el juez; más quince días o más para la práctica de la diligencia de requerimiento (los términos pueden ser más largos, se-

gún las labores del juzgado). Consecuentemente al momento de la diligencia de requerimiento de pago, el inquilino debe cuatro o más meses de renta, lo que significa una pérdida de tiempo y de dinero para el arrendador, porque no va a lograr el pago exacto de las pensiones adeudadas, y mucho menos va a lograr la desocupación y libre disposición del inmueble arrendado, pues ante esta circunstancia la acción de desahucio se extingue.

Por tales motivos creemos que sería más arropiado que el juzgador, al requerir al inquilino de pago, lo haga no tan solo de las pensiones reclamadas sino también de las vencidas hasta ese momento, ya que en nuestro medio es una realidad, que al momento de la diligencia de requerimiento, el inquilino deba más rentas de las reclamadas, y en caso de no pagar las rentas debidas la acción de desahucio no se extinga.

Durante esta diligencia se emplazará al inquilino para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

En cuanto al embargo, el artículo 498 párrafo segundo nos dice: en caso de que el inquilino no acredite el pago de las pensiones reclamadas, en esta diligencia, se embargarán bienes bastantes para cubrirlas, y en su parte final nos menciona, el inquilino podrá librarse del remate que se celebre en el desahucio, cubriendo las pensiones adeudadas. En éste último supuesto, no encontramos problema alguno respecto al pago de las pensiones, porque claramente se habla de las debidas o vencidas has

ta ese momento; solamente a manera de aclaración diremos, cuando se pide el remate y transe de los bienes embargados en razón de las pensiones debidas, los jueces niegan esta petición, apoyando su criterio en que la sentencia únicamente ha versado sobre la desocupación, en consecuencia el arrendador se ve en la necesidad de promover un juicio de pago de pesos, lo que es un grave inconveniente para obtener el pago de las pensiones debidas, por la pérdida de tiempo y dinero en la tramitación de un nuevo juicio.

3) Audiencia de pruebas y alegatos.-Solamente se lle va a cabo, cuando durante la diligencia de requerimiento, el inquilino exhibe recibos de pago y son objetados por el arrendador dentro del término de ley; o bien, opone excepciones al contestar la demanda.

Sin embargo; puede suceder, que el inquilino exhiba escritos de ofrecimiento de pago, ya sea durante el plazo fijado para la celebración de la audiencia o una vez pasada esta, y es así, como encontramos dos problemas en relación al efecto jurídico que produce la consignación en esta etapa procesal:

a) Que el inquilino al momento de la diligencia de requerimiento haya exhibido recibos de rentas, y el actor, los haya objetado dentro del término de ley, y durante el transcurso del plazo fijado para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos; conciente de que los recibos exhibidos no tiene validez alguna, consigne las rentas y exhiba las copias selladas co-

mo medio de prueba; o bien que efectuó la consignación después de celebrada la audiencia y hasta antes de que se dicte sentencia definitiva.

b).- Que el inquilino al contestar la demanda, oponga alguna de las excepciones a que se refieren los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, y durante el transcurso del plazo fijado para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, conciente de que son improcedentes, consigne las rentas y exhiba las copias selladas como medio de prueba; o bien, que efectúe la consignación después de celebrada dicha audiencia y hasta antes de que se dicte sentencia definitiva.

Por lo que se refiere, a los efectos jurídicos que produce la consignación en la audiencia de pruebas y alegatos, en principio diremos que la mayoría de las veces, cuando se llega a esta fase procesal, ya ha concluido el plazo fijado para el desahucio, debido a que la fecha para la celebración de la audiencia, se fija por lo regular después de treinta días o más de haber sido requerido el inquilino de pago, en la diligencia respectiva. Por consiguiente, para que la acción de desahucio se extinga, el inquilino debe de exhibir durante la audiencia, el importe de las pensiones debidas, de conformidad con el artículo 492 (escritos de ofrecimiento de pago de rentas); en caso contrario, la acción de desahucio no se debe extinguir.

En cuanto, al efecto jurídico de que se evita la condena en costas, tal condena solamente se evita, cuando, el

inquilino paga el importe de las pensiones debidas (escritos de ofrecimiento de pago de rentas) y no haya transcurrido el plazo fijado para el desahucio; en caso contrario, es decir, si ya ha transcurrido dicho plazo, se condenará al inquilino al pago de las costas causadas durante la tramitación del juicio.

"Art. 492.-Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior a la exhibición, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas."

Algunos tratadistas comentando el artículo 492, respecto al término "debidas", nos dicen que dentro de dicho término no pueden quedar comprendidas las rentas causadas durante la tramitación procesal del Juicio de Desahucio, por una razón fundamental, que es la de no haber sido materia del juicio, debido al principio de congruencia de las sentencias.

Otros dicen, que desde el punto de vista de la interpretación gramatical de la ley, el legislador usó el calificativo de debidas, pensando ya en las rentas que habrían de causarse durante el transcurso del juicio.

Nosotros por nuestra parte, consideramos que lo más conveniente para evitar este tipo de confusiones e interpretaciones, sería de que los legisladores al reformar el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, especificarán con claridad si al hablar del término "debidas", se trata simplemente de las pensiones reclamadas en la demanda, o si también se incluyen las vencidas durante la tramitación del juicio.

Creemos que lo más conveniente sería de que se legislara en el sentido, de que se trata de las pensiones vencidas durante la tramitación procesal del Juicio de Desahucio, ello en razón de los motivos expresados en este capítulo.

4) Sentencia y lanzamiento.-Terminada la audiencia de pruebas y alegatos; el juez, cita a las partes para oír sentencia definitiva, en la que se resolverá sobre la procedencia o improcedencia de las excepciones opuestas por el inquilino ó sobre la consignación de las rentas. En caso de que las excepciones hayan sido declaradas procedentes, con fundamento en el artículo 496 del Código Procesal Civil, la acción de desahucio se extingue y se da por terminada la providencia de lanzamiento; en caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse, el señalado por el artículo 490 del Código Procesal Civil. En el otro de los supuestos, es decir, en el caso de que el arrendatario haya consignado las rentas, con fundamento en el artículo 492 del Código Procesal Civil, el efecto jurídico que se produce es el mismo, es decir, la acción de desahucio se extingue y se da por termina

da la providencia de lanzamiento.

Si la consignación en pago de rentas es realizada con posterioridad a la sentencia definitiva, igualmente la acción de desahucio se extingue, por lo cual el comentario hecho a la etapa procesal anterior es el mismo para ésta; solamente agregaremos que sería mucho mejor que a la consignación realizada después de que se dicte sentencia definitiva, no se le diera este efecto extintivo de la acción de desahucio, ello en razón de los motivos expresados en este trabajo.

Por lo que toca, al efecto jurídico de la condena en costas, cabe hacer mención, que lo más probable es que se condene al inquilino al pago de las costas causadas, en razón de que es un hecho de que cuando se llega a esta etapa procesal, el plazo fijado para el desahucio ha concluido. Sin embargo, como hemos comentado hasta el cansancio, los jueces nunca hacen condena en costas, a pesar de que el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles así lo ordena, además de que existe Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que al respecto dice:

"COSTAS, CONDENA EN JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO.

Dictado el auto que admite la demanda en un juicio sumario de desahucio, y manda requerir al inquilino para que justifique estar al corriente en el pago de las rentas, dándole un plazo para desocupar, el transcurso de ese plazo constituye una circunstancia que determina

por terminadas las providencias de lanzamiento sin -
condenación en costas.

Quinta Epoca, Tomo CXXIX, pág. 257. A.D. 5533/55, -
Plácido Domínguez Cordero. 5 votos." (21).

Cabe destacar, que cuando el inquilino consigna las-
rentas; antes, durante o después de la audiencia de pruebas y -
alegatos, o antes de que se dicte sentencia definitiva, en la -
práctica jurídica, los jueces nunca dictan sentencia en la que -
se absuelve al inquilino, simplemente dictan un auto en el que -
se concretan a decir, que el juicio ha terminado por haber que -
dado sin materia, en virtud de que ha quedado satisfecho el pago
de las pensiones reclamadas.

Para la ejecución del lanzamiento, se tiene como do-
micilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya deso-
cupación se trata. (art. 499)

El artículo 498 nos da las reglas de con quien debe-
de entenderse éste, como ha de ejecutarse, así como las faculta-
des del actuario en caso de oposición.

Dictado el auto de lanzamiento, por el juez, por con-
ducto del actuario en turno, se procede a la ejecución del mis-
mo; sin embargo, sucede con frecuencia, que cuando el actuario -

se constituye en la finca de cuya desocupación se trata, el inquilino exhibe escritos de ofrecimiento de pago de rentas, en consecuencia, el actuario no procede a lanzarlo, solamente se limita a hacer constar esta situación y a informar al juez, y una vez que este tiene conocimiento de lo sucedido en dicha diligencia, se concreta a dictar auto en el que se da por terminado el juicio, por haber quedado sin materia debido a que ha quedado satisfecho el pago de las pensiones reclamadas, lo que significa que la acción de desahucio ha dejado de existir. En obvio de repeticiones el comentario hecho a la sentencia es el mismo para esta diligencia de lanzamiento.

Con respecto al lanzamiento también existe Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que nos dice:

"ARRENDAMIENTO, LANZAMIENTO.

El lanzamiento que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino faltó al pago de las tas, en los términos convenidos, no constituyen una violación de garantías.

Quinta Epoca:

Tomo I, pág. 459 Keith Boyd Frederick.

Tomo II, pág. 400. Martínez Angel.

Tomo II, pág. 598. Sánchez Raymundo.

Tomo II, pág. 993. Peral Teresa del.

Tomo III, pág. 1159 Ceballos Pinto Carmen." (22).

Finalmente, cabe hacer mención de que también se pue de llegar a esta etapa procesal sin haber pasado por la ante - rior, en el supuesto de que el juicio se haya seguido en rebel - día, porque el inquilino no haya opuesto las excepciones que tu - viere; sin embargo, puede suceder que el inquilino consigne las - rentas y las exhiba en juicio como medio de prueba, ya sea antes o después de que se dicte sentencia definitiva o en el momento - del lanzamiento, en ambos casos la acción de desahucio se - extingue.

CAPITULO IV

LA DESOCUPACION COMO FINALIDAD EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

- A. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.
- B. EFECTOS JURIDICOS DE LA DESOCUPACION.
- C. FINALIDAD DE LA DESOCUPACION.
- D. CRITERIOS SUSTENTADOS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA-NACION.

A) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

El problema a tratar ha sido comentado por la mayoría de los tratadistas de derecho procesal civil, los que coinciden en decir: que gran parte de las personas y aún entre los abogados, se cree erróneamente que la finalidad del Juicio Especial de Desahucio, es el cobro de las rentas adeudadas, lo que es totalmente falso, debido a que el fin que persigue es lograr la desocupación del inmueble dado en arrendamiento.

Sin embargo, esta finalidad pocas veces se realiza - debido a que la ley le otorga al inquilino el derecho de librarse del desahucio, haciendo la consignación de las pensiones adeudadas en cualquier etapa procesal en que se encuentre el juicio.

Nosotros, por nuestra parte consideramos que aunque el arrendatario consigne las rentas adeudadas, debe de llevarse a cabo la desocupación, siempre y cuando se haga el pago después de que la sentencia definitiva cause ejecutoria; o bien, durante la diligencia de lanzamiento, ello en razón de los motivos expresados con anterioridad.

Por lo que corresponde a los efectos jurídicos de la desocupación en el Juicio Especial de Desahucio, solamente hablaremos respecto a las consecuencias que produce entre las partes en litigio.

Finalmente con los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, reforzaremos nuestra idea de que la finalidad del Juicio Especial de Desahucio, es la desocupación y no el pago de las pensiones adeudadas.

B) EFECTOS JURIDICOS DE LA DESOCUPACION.

La desocupación del inmueble arrendado puede efectuarse por dos medios: el primero, es cuando el arrendatario lo hace en forma voluntaria, entre los plazos comprendidos a partir de la diligencia de requerimiento y hasta antes de que se efectúe el lanzamiento; el segundo, en forma forzosa por medio del lanzamiento.

La desocupación voluntaria generalmente ocurre cuando son desechadas las excepciones opuesta por el inquilino y no tiene para pagar las rentas adeudadas, quien para evitar ser lanzado y embargado, abandona el inmueble en forma oculta y como venganza porque ha sido desahuciado, maltrata el inmueble y lo deja en deplorables condiciones. Esto trae como consecuencia, que el arrendador tenga que invertir dinero en la reparación para dejarlo en condiciones de ser habitable. Por éste motivo; entre otros, los arrendadores ya no rentan, y si lo hacen, es con una renta elevadísima, de aquí la gran escases de vivienda en nuestro país, por lo mismo, los esfuerzos del Estado por estimular éste tipo de inversión son nulos.

En cuanto a los efectos jurídicos que produce la desocupación voluntaria, en relación con las partes en litigio tenemos los siguientes:

1. ARRENDADOR.

a) Recuperación de la libre disposición del inmueble arrendado.

b) En caso de haber desocupado el inquilino sin pagar las rentas adeudadas, tiene el derecho de cobrarlas al fiador.

c) En caso de haberle embargado bienes al inquilino en la diligencia de requerimiento, tiene el derecho de pedir el trance y remate de lo embargado. (art. 498 párrafo primero).

2. ARRENDATARIO.

a) Pérdida del uso y disfrute del inmueble arrendado.

b) En caso de haber pagado las rentas se extingue la obligación de pagarlas, en caso contrario queda subsistente.

c) En el supuesto, de que haya sido embargado en la diligencia de requerimiento, tiene el derecho de recuperar sus bienes antes del remate que se celebre en el desahucio, siempre y cuando pague las rentas adeudadas y las costas causadas durante la tramitación del juicio (art. 498. párrafo segundo).

Contraria a la desocupación voluntaria tenemos a la desocupación forzosa, que es la que se lleva a cabo por medio

del lanzamiento, siempre y cuando el inquilino no pague las rentas adeudadas en esta diligencia, en cuanto a los efectos jurídicos que se producen tenemos los siguientes:

1. ARRENDADOR.

a) Recuperación de la libre disposición del inmueble arrendado.

b) En caso de haber lanzado al inquilino y que éste no haya pagado las rentas adeudadas, tiene el derecho de cobrarlas al fiador.

c) En caso de haberle embargado bienes al inquilino, en la diligencia de requerimiento o en el lanzamiento, tiene el derecho de pedir el trance y remate de lo embargado (art. 498 párrafo primero).

2. ARRENDATARIO.

a) Pérdida del uso y disfrute del inmueble arrendado.

b) En caso de haber pagado las rentas se extingue la obligación de pagarlas, en caso contrario queda subsistente.

c) En el supuesto de que haya sido embargado en la diligencia de requerimiento o en el lanzamiento, tiene el derecho de recuperar sus bienes antes del remate que se celebre en el desahucio, siempre y cuando pague las rentas adeudadas y las costas causadas durante la tramitación del juicio. (art. 498 párrafo segundo).

C) FINALIDAD DE LA DESOCUPACION.

El hecho de que la consignación sea considerada como un medio de pago tan eficaz, capaz de extinguir el Juicio Especial de Desahucio, en cualquiera de sus etapas procesales, nos da a entender que la finalidad de este juicio es el cobro de las pensiones adeudadas. Sin embargo, la finalidad que persigue es lograr la desocupación del inmueble arrendado, tal y como se desprende del comentario hecho por el licenciado Eduardo Pallares, en su libro Derecho Procesal Civil; además de que existe al respecto Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el mismo sentido, la cual se verá en su oportunidad.

"El objeto de un Juicio de Desahucio, que así se llama también el de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas que adeuda." (23).

Ahora bien, la práctica jurídica ha hecho que la finalidad del Juicio de Desahucio cambie del de lograr la desocupación

ción a la del cobro de las pensiones adeudadas, en razón de que la mayoría de los abogados al entablar dicho juicio, de antemano saben que no van a lograr la desocupación del inmueble arrendado, en virtud de que con la simple exhibición de copias selladas de escritos de ofrecimiento de pago de rentas, o con el pago en efectivo, el juicio se da por terminado; por lo tanto, lo hacen con la finalidad de cobrar las rentas adeudadas, para después promover un juicio ordinario civil de rescisión de contrato por el pago impuntual de las rentas.

Esta situación ya la ha hecho notar el licenciado Rafael Pérez Palma aunque en distinta forma:

"Como no hay impedimento legal para que por una parte se demande la desocupación de la localidad arrendada, en la vía de desahucio, por la falta de pago de las rentas y por la otra la rescisión del contrato, por la falta de pago puntual del precio del arrendamiento, resulta, que a pesar de lo dispuesto en el artículo 1949 del Código Civil, respecto de los contratos de arrendamiento, coexisten las acciones de cumplimiento y rescisión, en provecho de los arrendadores y en perjuicio de los inquilinos, a quienes, una vez que se les ha hecho pagar las rentas adeudadas mediante el Juicio de Desahucio, luego se les demanda la rescisión del contrato por el pago impuntual de las propias rentas." (24).

Con respecto a esta coexistencia de acciones, también existe Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que establece:

**"ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y DE PAGO DE RENTAS, -
NO SON CONTRARIAS.**

No puede decirse que la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sea contraria a la de pago de rentas, pues conforme a la ley y a la naturaleza del contrato, el actor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, además, tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieren adeudando.

Quinta Epoca:

Tomo LXV, pág. 57. Enriqueta Lazo.

Tomo LXXXVII, pág. 2780. Carlos Blanco.

Tomo CXXIX, pág. 35. A.D. 5583/55. Maderas Negrete - S.A.

Tomo XXX, pág. 215. A.D. 1118/56. Gonzalo Rodríguez-Leus.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. II, pág. 17. A. D. 4186/54. Lidia López de Zybin.

5 Votos." (25).

Cabe destacar, que si bien es cierto, que el hecho de que la ley le permita al arrendador demandar por un lado Juicio de Desahucio, fundado en la falta de pago de dos o más mensualidades; y, por el otro, la rescisión del contrato por el pago impuntual de las mismas rentas, representa un privilegio para el arrendador; también lo es que, el inquilino goza de un gran número de derechos y privilegios, de los cuales algunos representan un gran obstáculo, para que el arrendador pueda recuperar la libre disposición del inmueble arrendado y son a saber los siguientes:

1) Terminación del Juicio de Desahucio, en cualquier etapa procesal en que se halle, cuando el inquilino paga las rentas adeudadas (en efectivo o por consignación).

2) Prórroga del contrato de arrendamiento a voluntad del inquilino, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

3) Derecho del tanto, en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada (inclusive con facilidades de pago).

Estos derechos y más tienen los inquilinos; sin embargo, sus obligaciones como son: las de satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y desti-

de ella; hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia; nunca las cumplen. . .(26), justo es que la ley conceda al arrendador el derecho de demandar por un lado Juicio Especial de Desahucio, y por el otro, juicio ordinario civil de rescisión de contrato, debido a que aquél con la simple exhibición de escritos de ofrecimiento de pago de rentas, o con el pago en efectivo se da por terminado, en cualquier etapa procesal en que se encuentre, ello con el fin de evitar que el arrendador esté promoviendo Juicio de Desahucio, cada vez que el inquilino incumpla con el pago de dos o más mensualidades, y así lograr la desocupación y libre disposición de la casa.

"La práctica nos revela que la forma más frecuente y necesaria de proteger la propiedad es a través del Juicio de Desahucio, para lograr la libre disposición, y esta forma de proteger la propiedad, ha sido motivo en numerosos países de ser reglamentada por leyes de emergencia, y ser éstas declaradas de interés público (decreto sobre el arrendamiento en el Distrito Federal, de 24 de diciembre de 1948) con lo que se ha creado una restricción a la propiedad." (27).

26. Cfr. SODI, Demetrio; La Nueva Ley Procesal, Imprenta Labor-México, México 1933, tomo I, pág. 548 y 549.

27. OBREGON, Heredia Jorge; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Comentado y Concordado, contiene: Jurisprudencia, Tesis y Doctrina, tercera edición actualizada, Editorial Porrúa, S.A., México 1987, pág. 318.

D) CRITERIOS SUSTENTADOS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA
NACION

Con los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, reforzaremos nuestra afirmación de que la finalidad que persigue el Juicio Especial de Desahucio, es lograr la desocupación del inmueble arrendado y no el cobro de las rentas adeudadas.

Tal y como se desprende de las dos Tesis de Ejecutorias siguientes:

"DESAHUCIO. EL JUICIO DE DESOCUPACION LLEVA IMPLICITO EL EJERCICIO DE UNA ACCION DE TERMINACION POR RESCISION.

Es verdad que el juicio Sumario de Desahucio se concreta a la desocupación de la finca arrendada con base en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta. Amparo Directo 2667/1964. Industrias Cel. S.A. Julio 7 de 1966. Unanimidad 5 votos. Ponente. Mtro. José Castillo Estrada." (28).

28. JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES 1966-1970, Actualización II Civil, Sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pág. 51.

Por otro lado, los licenciados Rafael de Pina y José Castillo y Larrañaga, en su libro denominado, Instituciones de Derecho Procesal Civil, citan las siguientes Jurisprudencias:

"En el Juicio Sumario de Desahucio, cuya tramitación especialísima se haya reglamentada por el Capítulo Cuarto Título VII del Código de Procedimientos Civiles, propiamente hablando, no se ejercita más acción que la desocupación de los inmuebles arrendados, pues el pago de las rentas adeudadas y vencidas se exigen en juicio aparte, cuya tramitación está reglamentada por el Capítulo Primero del Título VII del mismo Código. (Anales de Jurisprudencia, Tomo XXI, pág. 428)." (29).

A manera de aclaración diremos que en esta última Tesis de Jurisprudencia, se habla de que el pago de las rentas se exige en juicio aparte (juicio ordinario civil de pago de pesos), el cual se encuentra reglamentado por el capítulo primero (de los juicios sumarios y de la vía de apremio) del título VII (de los juicios sumarios); sin embargo, en la actualidad el capítulo primero se encuentra derogado, debido a que el Código de Procedimientos Civiles ya no contempla a los juicios sumarios, por ende, el título séptimo se denomina, de los juicios especiales y de la vía de apremio.

En este orden de ideas insitimos una vez más de que al Juicio Especial de Desahucio, se le debe de dar un enfoque más acorde con la realidad imperante en nuestro país, en lo referente a la sentencia una vez que cause ejecutoria, lo decretado en ella sea obligatorio para las partes en litigio, con el fin de evitar que la interpretación y práctica jurídica, le atribuyan una finalidad diferente a la que verdaderamente tiene, así mismo para evitar que los Tribunales del Arrendamiento se saturan con infinidad de Juicios de Desahucio y de juicios de rescisión de contrato. En caso contrario, acabará por desaparecer de nuestra reglamentación jurídica, tal y como nos lo comenta el Profesor Alfredo Domínguez del Río.

"Dada, entonces la trayectoria que lleva el Juicio de Desahucio es de suponerse que, en más o menos tiempo, acabe por desaparecer de la legislación procesal civil, como forma cada día menos favorecida de recuperar el propietario materialmente la cosa alquilada. . . ." (30).

CAPITULO V

**BREVES REFERENCIAS A LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES Y A -
LOS TRIBUNALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

A. DE LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES.

B. DE LOS TRIBUNALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

BREVES REFERENCIAS A LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES Y A
LOS TRIBUNALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Este capítulo ha sido incluido en nuestro trabajo, debido a que se trata de reformas importantes a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, que afectan o incluyen en forma directa sobre los capítulos anteriores.

La información utilizada será exclusivamente la Ley citada con antelación, debido a que como se trata de un tema nuevo, la doctrina en este caso no existe.

Por lo que se refiere a la forma de exposición en lo atinente a la Oficina Central de Consignaciones: se hablará en forma general de los motivos de su creación, de su objetivo, de su funcionamiento, así como del procedimiento para la recepción y entrega de los certificados de depósito de la Nacional Financiera, S.A., y por último de sus ventajas y desventajas.

En cuanto a la forma de exposición acerca de los Tribunales del arrendamiento Inmobiliario, hablaremos de las necesidades que hubo para su creación, de su objetivo, como se encuentran integrados y su funcionamiento.

A) DE LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES.

Por reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el día 12 de enero de 1987, se creó la Oficina Central de Consignaciones.

Los motivos de su creación fueron, entre otros, los siguientes:

1. El de aliviar el excesivo trabajo de los Tribunales de Arrendamiento Inmobiliario.
- 2.- Tener un mejor manejo de los billetes de depósito, tanto en su recepción como en su entrega.
3. Darle al consignante (inquilino) una vía más rápida, segura y eficaz de liberarse de sus obligaciones.

Es competente esta oficina para conocer de las diligencias preeliminares de consignación y a cuyo cargo se encuentra un director.

"Art. 216. La Oficina Central de Consignaciones tendrá competencia para conocer de las diligencias preeliminares de consignación, cuando el valor de la cosa o la cantidad que se -

ofrezca exceda de ciento ochenta y dos veces al salario mínimo - diario general, vigente en el Distrito Federal, debiéndose estar a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles, en los casos de prestaciones periódicas.

Esta oficina estará a cargo de un director, quien deberá de satisfacer los requisitos que se señalan en el artículo 53 de esta ley." (31).

El objetivo que persigue es agilizar la entrega de - los certificados de depósito expedidos por la Nacional Financiera, S.A., relacionados con asuntos de carácter judicial.

Esta oficina recibe todos los certificados de depósito expedidos por la Nacional Financiera, S.A., a su disposición.

Cabe hacer mención, que la consignación y depósito - también se puede hacer por conducto de Notario Público. (art. - 218).

Esta dependencia se encuentra conformada por dos - Areas de atención al público; la primera se encarga de la recepción de los certificados de depósito y la segunda de su entrega a los consignatarios.

31. Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común - del Distrito Federal.

El procedimiento para la recepción y entrega de los certificados de depósito es el siguiente:

PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCION DE LOS CERTIFICADOS DE DEPOSITO.

1.- Se entregarán a la Oficina Central de Consignaciones los siguientes documentos:

- a) Escrito dirigido al C. Director de esta Oficina en el cual se especifiquen el o los certificados de depósito a consignar, su monto, nombre, dirección y código postal del consignatario.
- b) Certificado o certificados de depósito a consignar.
- c) Dos copias simples del escrito.

2.- Una vez recibidos los documentos se les devolverá al consignante una copia del escrito debidamente sellada.

3.- La Oficina Central de Consignaciones hará del conocimiento del consignatario ó del juez que esté conociendo del procedimiento, según sea el caso, la existencia del o los certificados de depósito.

4.- En caso de derechos dudosos o persona incierta, se remitirá al juez en turno por conducto de las Oficialías de Partes Común únicamente el escrito y las copias simples que se hubieren acompañado.

PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE LOS CERTIFICADOS DE DEPOSITO.

- 1.- Se presentará el consignatario dentro del término de 15 días hábiles siguientes a la fecha de la notificación respectiva - con los siguientes documentos:
 - a) Identificación.
 - b) Recibo o recibos correspondientes.
- 2.- En caso de juicio deberá de existir orden judicial para la entrega del o los certificados.
- 3.- La Oficina Central de Consignaciones una vez recibidos los documentos ordenará la entrega del o los certificados de depó to.
- 4.- Si existiere oposición o no se presentara el consignatario a petición del interesado, se extenderá la constancia resultante.

"Art. 217. La consignación de dinero debe de hacerse exhibiendo el certificado de depósito expedido por la Institución autorizada por la ley para el efecto, ante la Oficina Central de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Dicha oficina hará del conocimiento del consignatario la existencia del certificado de depósito a su favor para que dentro del término de quince días hábiles acuda ante la mis-

ma. la que previa identificación y recibo hará la entrega correspondiente.

En caso de oposición o de no presentarse el consignatario, a petición del interesado se expedirá la constancia resultante."

Entre las ventajas y desventajas que ofrece la Oficina Central de Consignaciones encontramos las siguientes:

1. VENTAJAS.

a) Se trata de un procedimiento sencillo de consignación.

b) Es un medio rápido, seguro y eficaz para que el consignante se libere de sus obligaciones.

c) Otra de las ventajas que ofrece esta oficina es que es requisito indispensable que el consignante (inquilino) proporcione clara y precisamente el domicilio del consignatario (arrendador), para que por medio de correo certificado, sea notificado de la consignación a su favor, con lo cual se evita la omisión de la notificación como anteriormente sucedía, porque no se deja a la voluntad del consignante tal notificación; en consecuencia, se evita que el arrendador promueva un Juicio Especial-Especial de Desahucio innecesario, ello en razón de que ya tiene conocimiento de que el fundamento de éste se ha extinguido, por ende, los tribunales del Arrendamiento Inmobiliario ya no se saturan con esta clase de juicios.

Si el domicilio resulta ser inexistente, insuficiente o inexacto, se previene al inquilino para que proporcione los datos necesarios o lo corrija, ya que en caso de no hacerlo, los billetes de depósito consignados se dejan a su disposición.

2. DESVENTAJAS.

a) Hay ocasiones en que el domicilio del consignatario (arrendador) se encuentra fuera del Distrito Federal, o el domicilio proporcionado por el consignante (inquilino) resulta ser inexistente, insuficiente o inexacto, por lo tanto, no puede ser notificado oportunamente de la radicación de las diligencias de consignación, en consecuencia, es imposible evitar que se promueva Juicio Especial de Desahucio.

b) Tratándose del Juicio de Desahucio, sucede con frecuencia, que el inquilino al ser requerido de pago en la diligencia respectiva, no lo efectúa, pero con posterioridad consigna las rentas. En este caso, la Oficina Central de Consignaciones, debe de hacer saber al juez que esté conociendo del procedimiento, de la existencia de los certificados de depósito; sin embargo, nunca lo hace, y no es sino hasta que el inquilino, por así convenirle, se lo comunica (en el supuesto, de que en la sentencia haya sido condenado a desocupar, con apercibimiento de lanzamiento a su costa, en caso de no hacerlo voluntariamente) - pidiéndole que gire el oficio correspondiente a dicha oficina - para que remita los certificados de depósito consignados; lo que origina que el inquilino gane tiempo a su favor y que el juicio se alargue innecesariamente.

A pesar de los esfuerzos realizados por la Oficina Central de Consignaciones para evitar la omisión de la notificación, se han encontrado medios para hacer inoperantes estos esfuerzos; como por ejemplo, cuando el consignante intencionalmente manifiesta desconocer el domicilio del consignatario, o proporciona uno inexistente, incompleto o inexacto, con el fin de que no sea notificado, para alargar el juicio hasta el momento procesal que le convenga.

Nosotros por nuestra parte, consideramos que la creación de la Oficina Central de Consignaciones, ha resultado benéfica y útil para la administración de justicia, debido a que si bien es cierto que no se ha podido erradicar totalmente la omisión de la notificación; también lo es, de que se ha notado un incremento en las notificaciones de consignación de rentas, en razón de que algunas personas han cumplido con la ley y cooperado con la oficina, además se agiliza la recepción y entrega de los certificados de depósito, se evitan juicios futuros y se resuelven algunos que se encuentran en trámite, concretamente, el de desahucio.

Pensamos que lo más conveniente, para erradicar este vicio, sería de que se reforme el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, en lo atinente al Juicio Especial de Desahucio y de la Oficina Central de Consignaciones respectivamente, y se incluyeran las siguientes disposiciones: "si el con

signante desconociera el domicilio del consignatario, lo manifestará bajo protesta de decir verdad (con conocimiento de las penas en que incurren los falsos declarantes); o bien, en caso de proporcionar un domicilio inexistente, incompleto o inexacto, se le apercibiera de que en caso de no anexar los datos correctos, las diligencias de consignación se tendrían como no hechas.



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F.
 CORREO OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES
 CERTIFICADO NINOS HEROES #132 P.B.
 FOLIO No. 87001973

PRESIDENCIA

Sr.(a) BENABIDES SILVA JUANA
 CALLE # : MARCELINO DAVALOS EDIF 72 DESP 1
 COLONIA : ALCARIN
 CODIGO POSTAL : 06880



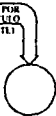
41053

9867

FECHA:

LA NOTIFICACION NO FUE ENTREGADA POR
 CAUSA CUYO NUMERO SE ANOTA EN EL CIRCULO

- 1.- NO SE HALLABA EN SU DOMICILIO (ALBENTEL)
- 2.- CAMBIO DE DOMICILIO
- 3.- NO EXISTE ESA CALLE
- 4.- NO EXISTE ESE NUMERO
- 5.- NO CORRESPONDE A ESTA ZONA
- 6.- DIRECCION INSUFICIENTE
- 7.- FALLECIO
- 8.- CORRESPONDE A OTRO
- 9.- OTRA CAUSA



MODELO DE NOTIFICACION POR CORREO
 CERTIFICADO.

(75)



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F.

CORREO OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES
CERTIFICADO NINOS HEROES #132 P.B.

FOLIO No. 87001973

SR. (a) BENABIDES SILVA JUANA
CALLE # : MARCELINO DAVALOS EDIF 72 DESP 1
COLONIA : ALCARIN
CODIGO POSTAL : 06880

PRESIDENCIA



41053

9867

FECHA: _____

LA NOTIFICACION NO FUE ENTREGADA POR
CAUSA CUYO NUMERO SE ANOTA EN EL CIRCULO

- 1.- NO SE HALLABA EN SU DOMICILIO (NO TALENTE)
- 2.- CAMBIO DE DOMICILIO
- 3.- NO EXISTE ESA CALLE
- 4.- NO EXISTE ESE NUMERO
- 5.- NO CORRESPONDE A ESTA ZONA
- 6.- DIRECCION INSUFICIENTE
- 7.- FALLECIO
- 8.- CORRESPONDE A OTRO
- 9.- OTRA CAUSA



MODELO DE NOTIFICACION POR CORREO
CERTIFICADO.



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F.

OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES
CERTIFICADO NINOS HEROES #132 P.D.

FOLIO No. 87001973

Sr. (a) BENABIDES SILVA JUANA
CALLE # : MARCELINO DAVALOS EDIF. 72 DESP 1
COLONIA : ALGARIN
CODIGO POSTAL : 06880

PRESIDENCIA

SE TIENE POR PRESENTADO AL (A LA) SR. (A):
PAEZ DE RODRIGUEZ ESPERANZA

INICIANDO DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACION DE PAGO, CON FUNDAMENTO EN
LOS ARTICULOS 216 Y 217 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, CITASE AL
CONSIGNATARIO
BENABIDES SILVA JUANA

POR MEDIO DE CORREO CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO, PARA QUE DENTRO
DEL TERMINO DE 15 DIAS HABILIS ACUDA DE LAS 9:00 A LAS 14:00 HORAS A LA
OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES, UBICADA EN NINOS HEROES #132 P.D.

A RECIBIR EL CERTIFICADO DE DEPOSITO EXHIBIDO, PREVIA IDENTIFICACION
Y RECIBO CORRESPONDIENTE O A MANIFESTAR POR ESCRITO DENTRO DEL MISMO
TERMINO LO QUE A SU DERECHO CONVENGA, EN SU OPORTUNIDAD EXPIDANSE
LAS COPIAS CERTIFICADAS QUE SOLICITEN LOS INTERESADOS. CONSTE EL
DIRECTOR DE LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES.

19-MAY-87

B) DE LOS TRIBUNALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

El principal motivo de la creación de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, se debió a que los Juzgados de lo Civil, resultaron ser insuficientes para atender la gran cantidad de juicios derivados de problemas de arrendamiento que diariamente se promovían.

Por Acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, del 20 de febrero de 1985, publicado - por tres días consecutivos en el Boletín Judicial, los días 21, - 22 y 25 del mismo mes, en vigor desde el día 26 de febrero de - 1985 se decreta el funcionamiento de quince Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, cuyo objeto es que la administración de justicia sea expedita.

JUZGADO DEL
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO.

JUZGADO
CIVIL
ANTERIOR.

1

1

2

4

3

8

(11)

4	10
5	11
6	12
7	18
8	20
9	23
10	26
11	28
12	29
13	34
14	36
15	37

Como podemos observar, más que una creación fue un -
desmembramiento que sufrieron los Juzgados de lo Civil, para dar
origen a los del Arrendamiento Inmobiliario; sin embargo, estos -
siguieron siendo insuficientes para atender las demandas de -
arrendamiento, por lo cual el Pleno del Tribunal Superior de Jus -
ticia del Distrito Federal, el día seis de abril de 1987, acor -
dó:

I...

II.-Los actuales 15 Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, se dividen en dos partes para totalizar 30, quedando las primeras secretarías con el número original, las segundas secretarías se numeraran del 16 al 30 por orden de los Juzgados actuales o sea que la segunda secretaría del actual juzgado 1 será el

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Juzgado 16 y así sucesivamente.

III...

JUZGADO DEL
ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO.

1a. SRIA.

2a. SRIA.

1	1	16
2	2	17
3	3	18
4	4	19
5	5	20
6	6	21
7	7	22
8	8	23
9	9	24
10	10	25
11	11	26
12	12	27
13	13	28
14	14	29
15	15	30

A pesar de que en la actualidad existen 30 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, no son suficientes para atender la gran cantidad de juicios que se promueven, y es por esta razón, que la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero

Común del Distrito Federal, en su artículo 60-A establece:

"Art. 60-A. En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de la justicia sea expedita".

De acuerdo con el artículo 60-B en relación con el 61 del ordenamiento legal antes citado, los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se encuentran integrados por el personal siguiente:

- I. Un Juez;
- II. Un Secretario de acuerdos;
- III. Un conciliador;
- IV. Los servidores públicos de la administración de justicia que autorice el presupuesto; y
- V. Los pasantes de derecho, en cumplimiento de su servicio social, que le asigne el Pleno del Tribunal.

Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerá de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley. (art. 60-D).

El secretario de acuerdos será el jefe inmediato de la oficina en el orden administrativo, y dirigirá las labor

ella de acuerdo con las instrucciones y determinaciones del juez. (Art. 63).

Entre las atribuciones de los conciliadores encontramos las siguientes:

I. Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretenciones de las partes y procurar su avenencia;

II. Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda, y diariamente informar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se les encomienden;

III. Autorizar las diligencias en que intervengan;

IV. Sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales; y

V. Las demás que los jueces y esta ley les encomienden. (Art. 60-F).

CONCLUSIONES.

CONCLUSIONES.

- 1.-En el Derecho Romano, Español y Mexicano, hasta antes de las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de enero de 1967, la consignación fue regulada en forma aparte de los problemas de arrendamiento, no es sino a partir de dichas reformas, en que es considerada como un medio de prueba en el Juicio Especial de Desahucio.
- 2.-La Ley Procesal, le atribuye efectos de pago a las simples diligencias preeliminares de consignación de rentas, aunque no exista resolución judicial que las apruebe.
- 3.-La finalidad de la consignación en general es liberar al deudor de su obligación.
- 4.-La finalidad de la consignación antes de que se entable la demanda de desocupación, es la de liberar al inquilino de su obligación y evitar un Juicio Especial de Desahucio futuro.
- 5.-La finalidad de la consignación una vez que ya se ha radicado Juicio Especial de Desahucio, es dar por terminado éste, lo cual puede acontecer en cualquier etapa procesal en que se

encuentre. Consideramos que lo más conveniente sería que se reformara el Código de Procedimientos Civiles, y se legislara en el sentido, de que una vez que haya causado ejecutoria la sentencia definitiva, lo decretado en ella, sea obligatorio para las partes en litigio, con el fin de evitar que se causen daños y perjuicios al arrendador, por la tramitación de un juicio en el que no va a lograr la desocupación, así como se evitaría que los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, se saturaran de infinidad de Juicios de Desahucio y de rescisión de contrato.

6.-El efecto jurídico que produce la consignación antes de que se entable la demanda de desocupación, es la de evitar la acción de desahucio.

7.-Los efectos jurídicos que produce la consignación de las rentas reclamadas, en el juicio de desocupación, es extinguir la acción de desahucio, en cualquier etapa procesal en que se encuentre. Consideramos que la acción de desahucio no se debería de extinguir con el simple pago de las rentas reclamadas, sino hasta que el inquilino pagara las rentas vencidas durante la tramitación procesal del juicio, debido a que dentro de nuestro medio jurídico, es un hecho que el inquilino al ser requerido de pago, adeude más rentas de las reclamadas en la demanda; inclusive, de que si dicho pago se efectuara después de que se ha dictado sentencia definitiva, que la ac-

ción de desahucio no se extinga, debiendo reformarse la ley en este sentido. Otro de los efectos jurídicos que produce la consignación es de que evita la condenación en costas, siempre y cuando no haya transcurrido el plazo fijado para el desahucio. Sin embargo, en la práctica jurídica, cuando se hace la consignación después de transcurrido dicho plazo, no se condena al inquilino al pago de los gastos y costas, lo que trae como consecuencia que la ley sea violada; creemos que lo más apropiado sería de que se aplicara estrictamente la ley, es decir, tal y como se establece y ordena.

8.-La desocupación del inmueble arrendado puede efectuarse por dos medios; el primero, es cuando el arrendatario lo hace en forma voluntaria, entre los plazos comprendidos a partir de la diligencia de requerimiento y hasta antes de que se efectúe el lanzamiento; el segundo, en forma forzosa por medio de lanzamiento. De aquí que la consignación produzca varios efectos jurídicos en relación con las partes en litigio, siendo lo más importantes: la recuperación de la libre disposición del inmueble arrendado, por parte del arrendador; y la pérdida del uso y disfrute del inmueble arrendado, por parte del inquilino.

9.-La finalidad que persigue el Juicio de Desahucio, es lograr la desocupación del inmueble arrendado, y no el cobro de las rentas adeudadas, como erróneamente se cree. Sin embargo, la-

interpretación y práctica jurídicas le han atribuido una finalidad diferente a la que verdaderamente tiene.

10.-El motivo determinante de la creación de la Oficina Central de Consignaciones, fué el de agilizar la recepción y entrega de los certificados de depósito expedidos por la Nacional Financiera, S.A., relacionados con asuntos de carácter judicial. Asimismo, con el requisito de que el consignante debe de proporcionar en forma clara y precisa el domicilio del consignatario, y con el sistema de notificaciones por medio de correo certificado, se ha evitado en gran medida la omisión de la notificación de la radicación de las diligencias de consignación, lo que ha traído como consecuencia, un notable descenso de demandas de desahucio, por lo tanto, los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, ya no se saturan con esta clase de juicios.

11.-Con la creación de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, se ha logrado que la administración de justicia sea cedita. Sin embargo, este logro ha sido relativo, debido a que los problemas de arrendamiento entre particulares se han convertido en sociales, por consiguiente, las demandas de desocupación van en aumento día con día; en consecuencia, los actuales treinta Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que existen siguen siendo insuficientes, para atender la gran cantidad de juicios que diariamente se promueven.

BIBLIOGRAFIA.

1. BEJARANO, Sánchez Manuel.
OBLIGACIONES CIVILES.
Editorial Harla.
México, 1984.
2. DE PINA, Rafael y José Castillo Larrañaga.
INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1979.
3. DOMINGUEZ, del Río Alfredo.
COMPRENDIO TEÓRICO PRACTICO DE DERECHO PROCESAL
CIVIL.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1977.
4. EL DIGESTO DE JUSTINIANO.
CONSTITUCIONES PREELIMINARES Y LIBRO 1 y 19.
Editorial Aranzadi.
Pamplona, España, 1968.
Tomo I.
5. EL DIGESTO DE JUSTINIANO.
LIBROS 20 y 36.
Editorial Aranzadi.
Pamplona, España, 1972.
Tomo II.
6. FLORIS, Marnadant S. Guillermo.
EL DERECHO PRIVADO ROMANO.
Editorial Estinge, S.A.
México, 1985.

7. IGLESIAS, Juan.
DERECHO ROMANO INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO.
Editorial Ariel.
España, 1972.
8. PALLARES, Eduardo.
DERECHO PROCESAL CIVIL
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1979.
9. PALLARES, Eduardo.
DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1986.
10. PEREZ, Palma Rafael.
GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL.
Cárdenas Editor y Distribuidor.
México, 1986.
11. ROJINA, Villegas Rafael.
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1982.
Tomo III.
12. SODI, Demetrio.
LA NUEVA LEY PROCESAL.
Imprenta Labor-México.
México, 1933.
Tomo I.

LEGISLACIONES.

1. CODIGO CIVIL DE 1870.
Manuel Dublan y José María Lozano.
Colección Completa de Legislaciones Expedidas
desde la Independencia de la República.
Imprenta del Comercio.
México, 1870.
Tomo XI.
2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872.
Manuel Dublan y José María Lozano.
Colección Completa de Legislaciones Expedidas
desde la Independencia de la República.
Imprenta del Comercio.
México, 1882.
3. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1880.
Manuel Dublan y José María Lozano.
Colección Completa de Legislaciones Expedidas
desde la Independencia de la República.
Imprenta del Comercio.
México, 1884.
Tomo XV.
4. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884.
Manuel Dublan y José María Lozano.
Colección Completa de Legislaciones Expedidas
desde la Independencia de la República.
Imprenta del Comercio.
México, 1884.
Tomo XV.
5. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL VIGENTE.

6. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Comentado y Concordado, Jurisprudencia, - Tesis y Doctrina.
Jorge Obregón Heredia.
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1987.
7. FUERO REAL.
Códigos Españoles Concordados y Anotados.
Antonio de San Martín, Editor.
Madrid, España, 1872.
Tomo I.
8. LEY DEL ENJUICIAMIENTO CIVIL.
Comentada y Explicada por José María Manresa y Navarro, Ignacio Miguel y José Reus.
Imprenta de la Revista de Legislación.
Madrid, España, 1857.
9. LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.
10. SIETE PARTIDAS.
Rey Don Alfonso X.
Cárdenas Editor y Distribuidor.
Madrid, España, 1807.
Tomo III.
11. JURISPRUDENCIA, Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutorias, 1919-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, México, 1985.
12. JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES 1966-1970, Actualización II Civil, Sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

1. **BOLETIN JUDICIAL.**
Febrero 27 de 1985.
2. **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.**
Enero 12 de 1987.
3. **FOLLETO INFORMATIVO.**
Tribunal Superior de Justicia del Distrito
Federal.
Abril/1987.